

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF
Jura BKF

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
hln.bkf@odense.dk

DATO
13. august 2026

REF.
DAHMU

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-133-25

Telefontid
Tirs og tors 10-12

Lejemålet Rørhatten [REDACTED], renovation, fraflytning, 25-268-269 (461-121686)

Den 4. juli 2025 har [REDACTED] anmodet huslejenævnet tage stilling til, om udlejer [REDACTED]:

- har krævet særskilt betaling for renovation i lejeperioden. Derfor kræver lejer tilbagebetaling for renovation fra februar 2024 til og med marts 2025.
- har brugt lejers depositum til private udgifter, og tilbageholder depositummet med den begrundelse, at der er lejerestance for marts og april måned. Lejeren mener at have krav på tilbagebetaling af depositummet, da der er anvendt forudbetalt leje i opsigelsesperioden, og da udlejer bl.a. ikke har fremsat krav om istandsættelse inden for 14 dage efter fraflytning.

Udlejer har afgivet høringssvar.

AFGØRELSE

Renovation

Nævnet har med henvisning til lejelovens § 82, vedtaget, at udlejer ikke med hjemmel i lejeloven kunne opkræve aconto bidrag til at dække omkostninger til renovation, da disse skal være indeholdt i lejen.

Lejer har således krav på tilbagebetaling af de beløb, som lejer har betalt til renovation samt efterbetalinger.

Depositum

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190 vedtaget, at udlejer pålægges at tilbagebetale 3.000 kr. af lejers depositum.

Der skal ske tilbagebetaling til lejeren inden 6 uger fra udlejeren har modtaget afgørelsen.

SAGENS OPLYSNINGER

I henhold til Bygnings- og Boligregistret er det lejede et fritliggende enfamiliehus med et samlet boligareal på 147 m². Lejemålet består af 5 værelser samt to badeværelser.

Ifølge lejekontraktens § 1, er der til lejemålet brugsret til have. Det fremgår af lejekontraktens § 11, at der både er et skur og værksted tilknyttet huset, som ikke må benyttes, og ifølge lejekontraktens § 10, er der ligeledes et amerikanerkøleskab og to aflåste værelser, der heller ikke må benyttes.

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejeforholdet begyndte den 18. december 2023. I henhold til § 4, har lejerens i forbindelse med indflytningen indbetalt et depositum svarende til 2 måneders leje samt forudbetalt leje svarende til 1,5 måned, hvilken udgør lejebetaling for perioden 18. december 2023 – 31. januar 2024.

Som følge heraf har nævnet i forbindelse med lejerens indbringelse bedt lejerens om at dokumentere, at lejerens har indbetalt husleje – ud over de samlet 21.000 kr., der dækker forudbetalt leje og depositum – for december og januar, idet lejerens har skrevet under på, at den forudbetalte leje dækker ovennævnte periode.

Lejerens har først henholdt sig til, at det ikke var aftalt, at den forudbetalte leje gjaldt for denne periode, hvorfor lejerens med rette havde undladt at betale husleje i opsigelsesperioden. Under sagens behandling har lejerens dog accepteret, at der kan ske modregning for 1,5 måneders manglende husleje.

For så vidt angår istandsættelseskravet, har udlejerens tilkendegivet, at de ikke har opkrævet lejerens for istandsættelse ved fraflytning grundet lejemålets stand ved indflytning. Det må således lægges til grund, at udlejerens har frafaldet sin ret til at kræve istandsættelse fra lejerens. Det er ej heller modsagt, at udlejerens ikke har rejst krav om istandsættelse, som anført i henhold til lejers indbringelse.

Dermed har lejerens som udgangspunkt krav på tilbagebetaling af det indbetalte depositum, pålydende 12.000,00 kr. Herefter skal modregnes 9.000,00 kr. i forudbetalt leje, som lejerens anerkender skal modregnes. Dermed er der 3.000,00 kr. til gode hos lejerens.

Udlejerens har til sagen fremsendt en opgørelse af bl.a. forbrugsudgifter i lejeperioden, hvor udlejerens har noteret, at der er lejerestance pålydende 12.000,00 kr. for perioden 1. februar 2024 til 31. april 2024. Imidlertid fremgår af den af lejerens tilsendte korrespondance, at udlejerens har anerkendt at have modtaget husleje for marts måned, om end ikke den fulde husleje.

For så vidt angår udgifterne til renovation, fremgår det af lejekontraktens § 3, at lejerens månedligt har indbetalt 250,00 kr. til dette. Udlejerens har fastholdt sin ret til at opkræve beløbet hos lejerens, idet det er en naturlig del af at bo i en bolig, og at dette ikke kan undgås eller fraviges.

Det fremgår desuden af udlejerens opgørelse, at lejerens har krav på tilbagebetaling af for meget indbetalt a conto til henholdsvis, el, vand og varme.

BEGRUNDELSE

Renovation:

Højesteret har ved dom af 21. september 2017 fastslået, med henvisning til Højesterets dom af 30. juni 2009, at der ikke er hjemmel i lejelovgivningen til at opkræve særskilt betaling for renovation ved siden af huslejen. Højesteret lagde herved vægt på, at udgifter til renovation er omfattet af reglerne om ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens § 47, stk. 1, samt reglerne om nødvendige driftsudgifter, jf. lejelovens § 24, stk. 1, og derfor skal indgå i lejen.

Renovation er således en del af udlejerens renholdelsesforpligtelse og forudsættes indeholdt i den almindelige lejebetaling. Da der ikke findes hjemmel til at opkræve renovation som en særskilt ydelse, må udlejerens opkrævning af aconto renovation og efterfølgende efterbetalingskrav anses for stridende mod lejelovgivningens ufravigelige regler.

Nævnet finder derfor, at lejer ikke gyldigt kunne pålægges at betale renovation ud over den aftalte leje, og at lejer har krav på tilbagebetaling af de beløb, der er betalt til udlejer vedrørende renovation, herunder eventuelle beløb betalt i forbindelse med efteropkrævninger.

Nævnets kompetence til at behandle tvisten følger af lejelovens § 82, hvorefter huslejenævnet bl.a. har kompetence til at afgøre tvister om betaling af a conto-bidrag.

Depositum

På det foreliggende grundlag lægges til grund, at lejer har krav på tilbagebetaling af det indbetalte depositum på 12.000 kr., idet udlejer har frafaldet ethvert istandsættelseskrav. Parterne er samtidig enige om, at udlejer kan modregne 9.000 kr. svarende til 1½ måneds manglende huslejebetaling. Herefter har lejer et tilgodehavende på 3.000 kr., som udlejer ikke har godtgjort at have et modkrav på, der berettiger udlejer til at tilbageholde beløbet.

Nævnet pålægger herefter udlejer at tilbagebetale 3.000 kr. til lejer.

Nævnets kompetence til at behandle tvisten følger af lejelovens § 190, hvorefter huslejenævnet træffer afgørelser i tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

Øvrigt

Nævnet bemærker, at øvrige tilgodehavender mellem parterne ikke er omfattet af den tvist, som nævnet blev anmodet om at forholde sig til, hvorfor nævnet ikke tager nærmere stilling hertil.

BEMÆRKNINGER

Det fremgår af lov om boligforhold § 21, stk. 2, nr. 4, at hvis udlejer ikke efterlever huslejenævnets afgørelse, skal huslejenævnet indberette det til Grundejernes Investeringsfond.

Det er lejer eller lejers repræsentant, der skal sørge for at give besked til huslejenævnet, hvis udlejer ikke har overholdt afgørelsen.

Viser det sig, at ejeren i en periode på 2 år ikke har overholdt tre eller flere afgørelser, kan ejer få frakendt retten til at administrere sine ejendomme.

Huslejenævnet oplyser endvidere, at i sager, hvor lejer får helt eller delvis medhold, skal udlejer inden 2 uger fra modtagelsen af den endelige afgørelse skriftligt meddele samtlige lejere eller beboerrepræsentationen i ejendommen om afgørelsens indhold. Bestemmelsen gælder ikke for husordenssager.

KLAGEVEJLEDNING

Såfremt sagens parter er uenige i nævnets afgørelse, kan afgørelsen inden for en frist på 4 uger indbringes for boligretten. Dette sker ved udtagelse af stævning, som indgives til Retten i Odense, Albanigade 28, 5000 Odense C.

Hverken nævnet eller boligretten kan hjælpe parterne med at få sagen indbragt. Hvis man ønsker hjælp til at få udfærdiget en stævning i overensstemmelse med retsplejelovens regler, kan der søges bistand hos en advokat.

P. n. v.

Jes Kjølbø Brems

Sendt til:

██
████████████████████